



## **RESOLUCIÓN N°**

**105-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de agosto de 2019

### **VISTO:**

El expediente N° 490-2016/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **PAOLO ROSAS CANO** y **MAGDALENA PONCE ECHEVARRIA** (en adelante "los administrados") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 695-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 331-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2019 que declaró improcedente la solicitud de Venta Directa del predio de 129.40 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12898710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima y anotado con CUS N° 58026 (en adelante "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los

<sup>1</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

5. Que, con escrito presentado el 02 de mayo de 2016 (S.I. N° 11281-2016) "los administrados" solicitaron la venta directa del área de 136,39 m<sup>2</sup>, por causal posesión consolidada establecida en el literal c) artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. Para tal efecto, presentaron la documentación siguiente: **a)** copia simple de los documentos de identidad correspondiente a "los administrados" (fojas 03-04); **b)** copia simple del testimonio de la escritura pública de compraventa otorgada por la Sociedad Industrial Villa Ltda. S.A a favor de Victoria Palomino Enciso de Valderrama y otro (fojas 05-31); **c)** Constancia de Posesión N° 024-99/MDCH del 07 de junio de 1999 (fojas 32); **d)** copias simple de las declaraciones juradas de impuesto predial HR y PU 2007 , 2008, 2009, 2010, 2011, 2012,2013, 2014, 2015 y 2016; **e)** copia legalizadas de recibos N° 001-196591, 001-0168569, 001-139828, 001-0168568, 001-0168567, 001-151368, 001-0110846, 001-0122772, 001-0110848 (fojas 53-61); **f)** copia simple del recibo de luz N° 29246565 (fojas 62); **g)** partida registral N° 12898710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 63-64); **h)** copia simple de la Memoria Descriptiva de septiembre de 2013 (fojas 65); **i)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 03011-2015-MML-GDU-SPHU del 16 de diciembre de 2015 (fojas 66-68); **j)** plano de Localización y Ubicación de noviembre U-01 de noviembre de 2012 (fojas 69); y, **k)** plano perimétrico P-01 de noviembre de 2012 (fojas 70).

6. Que, mediante Oficio N° 1721-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2016 (fojas 73) precisado mediante Oficios Nros 2328 y 3078-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre y 22 de diciembre de 2016, respectivamente (fojas 82 y 83) , se solicitó a la Municipalidad Distrital de Chorrillos informar si la Constancia de Posesión N° 024-99/MDCH del 7 de junio de 1999 (fojas 32), a través de la cual se certifica que "los administrados" tienen la posesión del predio denominado Mz A Lote 12 de la Asociación de Vivienda San Pedro corresponde al área de 136,39 m<sup>2</sup>; asimismo, se requirió informar si este último ha variado de nomenclatura.

7. Que, con Oficios N° 21876-2016-SG-MDCH presentado el 16 de agosto de 2016 (SI N° 21876-2016) (fojas 76) y N° 013-2017-SG-MDCH presentado el 10 de enero de 2017 (SI N° 00885-2017) (fojas 84), la Municipalidad Distrital de Chorrillos remitió, entre otros, el Informe N° 005/2017-GODU-SGCHU-MDCH del 2 de enero de 2017 (fojas 85 y 86), a través del cual se indicó que la referida constancia fue emitida sobre la base de la declaración otorgada por "los administrados"; asimismo, que no existe información sobre algún cambio de nomenclatura. En ese contexto, mediante Oficio N° 3257-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2017 y Oficio N° 020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018, esta Subdirección requirió a los Registros Públicos la inscripción definitiva de la anotación preventiva de del área solicitada en venta en la Partida Registral N° 12898710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

8. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2018 (S.I. N° 20161-2018), "los administrados" solicitaron la continuación del procedimiento de venta directa del área de 136,39 m<sup>2</sup> (fojas 103).

9. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y,



## **RESOLUCIÓN N°**

**105-2019/SBN-DGPE**

**excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77<sup>o2</sup> de "el Reglamento". Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo fue desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario Oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

**10.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento jurídico.

**11.** Que, efectuada la calificación técnica, a través del Informe de Brigada N° 941-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2016 (fojas 71), se determinó respecto del área solicitada en venta lo siguiente: **i)** se denomina Lote A1, se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12898710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **ii)** se independizó del Lote A inscrito en la Partida Registral N° 11985480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual constituye un aporte reglamentario para el Estado destinado a servicios complementarios

**12.** Que, el 22 de febrero de 2017, la brigada instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular del área precitada, la

<sup>2</sup> **Artículo 77° de "el Reglamento".**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél
  - Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
  - Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente, y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
  - Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesora, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
  - Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
  - Otros supuestos regulados por leyes especiales.
- El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."



misma que fue registrada en la Ficha Técnica N° 0059-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 89) determinándose que: "Se encuentra en posesión y custodia de "los administrados", en el mismo existe una edificación de un nivel con muros de ladrillo y techo ligero, con uso vivienda, parte del predio es un patio utilizado como depósito." Asimismo, se encuentra totalmente cercado: con paneles de madera y caña hacia los PS. S/N y PS. San pedro, y con muro de ladrillo hacia la calle 9A.

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 777-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018 (fojas 121), se determinó que, luego de realizadas acciones de saneamiento, el área materia de venta es de 129,40 m<sup>2</sup>, no habiéndose cambiado los aspectos técnicos y legales de la conformidad otorgada al procedimiento referido en el párrafo precedente, motivo por el cual mediante Oficio N° 1658-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (fojas 123), se comunicó a "los administrados" el área materia de disposición corresponde a 129,40 m<sup>2</sup>, solicitándose otorgar su conformidad para continuar con el procedimiento de venta del área antes descrita.

14. Que, con escrito presentado el 08 de agosto de 2018 (S.I. N° 29235-2018), "los administrados" no otorgaron conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa de "el predio", ya que indicaron que éste habría sido comprado a su titular la Sociedad Industrial Villa Limitada S.A, inscrito a fojas 73 del Tomo 243 del Registro de Predios de Lima. Al respecto, mediante Informe de Brigada N° 374-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2019 (fojas 177), se determinó que "el predio" es de propiedad del Estado, por lo que lo señalado por "los administrados" es irrelevante y carece de asidero legal en el presente procedimiento.

15. Que, se tiene, que en fecha 21 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34787-2018), "los administrados" solicitan se realice una tasación razonable a "el predio", por lo que se infiere su manifestación de continuar con el procedimiento de venta directa.

16. Que, con base en ello, y mediante Oficio N° 2653-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018 (fojas 128), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, realizar la tasación de "el predio", la misma que fue remitida mediante Oficio N° 292-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 05 de febrero de 2019 (S.I. N° 03610-2019) por dicha dirección, a través del cual se adjunta el Informe Técnico de Tasación del 14 de enero de 2019 y se establece como valor de "el predio" de \$29 500,12 dólares americanos (Veintinueve mil Quinientos con 12/100 dólares) o S/ 99 120,40 Soles (Noventa y Nueve Mil Ciento Veinte con 40/100 Soles), habiéndose otorgado conformidad al procedimiento mediante Informe de Brigada N° 184-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 167).

17. Que, mediante Oficio N° 526-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 (en adelante "el Oficio"), la SDDI comunicó el valor de "el predio" a "los administrados", requiriéndose cumplir con ingresar ante las respectivas empresas editoras la esquila del aviso del procedimiento de compraventa, otorgándose el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento de conformidad con el numeral 6.9.1 de "la Directiva N° 006-2014/SBN" (fojas 171).

18. Que, la Unidad de Trámite Documentario-UTD procedió a notificar "el Oficio" a "los administrados", como consta en el Acta de Notificación bajo puerta N° 002318 (foja 173), el cual fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 22 de enero de 2019 en la medida que en la primera visita realizada el 21 de febrero de 2019, no se encontró a "los administrados" u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado de acuerdo al inciso 21.5<sup>3</sup> del artículo 21° del "TUO de la

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación





## **RESOLUCIÓN N°**

**105-2019/SBN-DGPE**

LPAG"; habiéndose vencido el plazo para que "los administrados" realicen lo requerido mediante "el Oficio" el 04 de marzo de 2019.

19. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2019 (S.I. N° 06011-2019), "los administrados" interponen recurso de reconsideración al valor de tasación de "el predio" indicada en "el Oficio", argumentando que no es posible realizar el pago del precio de "el predio", ya que no cuentan con las posibilidades económicas; asimismo, señalan tener la calificación de pobre extremo, para lo cual adjunta como nueva prueba copia simple de la consulta efectuada al Padrón General de Hogares (PGH) del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social (fojas 176), en la cual se advierte su clasificación socioeconómica.

20. Que, al respecto la SDDI, señaló: "(...) *Que el contenido de "el Oficio" es una obligación que debe ser ejecutada por el Administrado, cuyo incumplimiento acarrea la conclusión del procedimiento, sin embargo, no constituye un acto administrativo materia de impugnación, ya que no pone fin a la instancia ni imposibilita al administrado a continuar el procedimiento o produzca indefensión, razón por la cual, se ha precisado en la referida directiva que no procede las impugnaciones a las tasaciones realizadas dentro de un procedimiento de venta*".

21. Que, asimismo, acota que el numeral 3.8.3 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prescribe que el administrado solo puede solicitar aclaraciones o correcciones de errores materiales a la tasación del predio materia de venta, no pudiendo impugnarse el valor comercial determinado.

22. Que, con base en ello, la SDDI declaró improcedente el recurso de reconsideración presentado, haciendo efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", por consecuencia, dio por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, conforme se observa de la Resolución N° 331-2019/SBN-DGPE-SDDI en fecha 15 de abril del 2019, disponiendo consecuentemente su archivo.

23. Que, dicha resolución fue puesta en conocimiento de "los administrados" mediante la Notificación N° 00739-20419SBN-GG-UTD, la misma que fuera fijada bajo puerta en fecha 24 de abril del 2019.

24. Que, en fecha 24 de julio del 2019 (S.I. N° 24895-2019) (foja 195) "los administrados" presentaron el recurso de reconsideración contra la resolución antes citada, sin embargo, esta se encontraba fuera del plazo legal; ya que la SDDI señaló que, de acuerdo al inciso 21.5<sup>4</sup> del artículo 21° del "TUO de la LPAG"; se cuenta con

Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

<sup>4</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal



el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso impugnativo más el término de la distancia de un (1) día hábil, de acuerdo al numeral 146.1 del artículo 146 del "TUO de la LPAG" y la Resolución N° 288-2015-CE-PJ del 16 de setiembre de 2015, con el cual se aprueban el "Reglamento de Plazos de Término de la Distancia" y el "Cuadro General de Términos de la Distancia" con el que cuenta el Poder Judicial.

25. Que, la fecha de presentación del acto impugnatorio venció el 17 de mayo de 2019, razón por la cual la "UTD", ha emitido la Constancia N° 737-2019/SBN-GG-UTD del 20 de mayo de 2019 (foja 194) con la cual "la Resolución" quedó consentida al no haberse interpuesto medio impugnativo alguno contra esta dentro del plazo de ley por lo que corresponde a esta Subdirección desestimar el recurso interpuesto por extemporáneo, quedando firme el acto administrativo, de conformidad con lo previsto por el artículo 222<sup>o5</sup> del "TUO de la LPAG"; por lo que la SDDI vio por innecesario manifestarse por las cuestiones de fondo.

26. Que, con base en ello, en fecha 05 de agosto de 2019 la SDDI emitió la Resolución N° 695-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), mediante la cual se desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por "los administrados".

27. Que, con escrito s/n de fecha 27 de agosto del 2019 "los Administrados" interponen recurso de apelación (S.I. N° 28529-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumento que exponemos de forma sucinta:

- La SDDI no se ha manifestado ni en forma positiva ni negativa sobre la reconsideración de descuento del monto fijado sobre el terreno que vienen ocupando más de 30 años "los administrados", por lo que debe reconsiderarse la solicitud de rebaja del precio y costo de dicho terreno, y aceptar las condiciones propuestas de acuerdo a la situación económica de los administrados.
- Señalan que han venido ocupando "el predio" a título de propietarios (cuentan con una posesión sobre el terreno de más de 30 años) ya que han colaborado con la elaboración de los planos, instalación de servicios básicos, asfalto y pistas, sufragando ellos los gastos que importaron dichos servicios; asimismo al tener el predio un origen rustico o eriazos, no se debería aplicar el precio de tasación como uno urbano.
- Se ratifican en su pedido de reconsideración de precio, ya que está probado con la documentación presentada su situación real y concreta de los solicitantes, al ser adultos mayores (en situación de extrema pobreza) y no contar con recursos económicos para cancelar el precio fijado en la tasación. Dicho pedido debe ser interpretado a la luz de los principios generales de los derechos de las personas adultas.

28. Que, con Memorando N° 2784-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

29. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

<sup>5</sup> **Artículo 222.- Acto firme**

Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho articularlos quedando firme el acto.





## **RESOLUCIÓN N°**

**105-2019/SBN-DGPE**

diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>6</sup>.

30. Que, "los administrados" presentaron su recurso de apelación en fecha 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28529-2019), debiendo verificarse lo previsto en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que: *"el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días; por consecuencia y habiéndose verificado que cumplen los requisitos antes señalados, corresponde a esta Dirección en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

### **Del procedimiento de venta directa.**

31. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que: *"Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y **excepcionalmente por venta directa.**"* (El subrayado y el énfasis es nuestro).

32. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

33. Que, en tal sentido, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario elaboro el Informe de Brigada N° 941-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2016, se determinó respecto del área solicitada en venta lo siguiente: **i)** se denomina Lote A1, se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12898710 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** se independizó del Lote A inscrito en la Partida Registral N° 11985480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual constituye un aporte reglamentario para el Estado destinado a servicios complementarios<sup>7</sup>.

34. Que, por otro lado, se observa de la Ficha Técnica N° 0059-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017, que "los administrados" se encuentra en

<sup>6</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación

<sup>7</sup> El Lote A inscrito en la Partida Registral N° 11985480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, corresponde al 2% del Aporte Reglamentario a favor del Estado realizada por la Urbanización Urbana aprobada con Resolución Ministerial N° 367-70-VI-DE (inscrita en el Tomo 1874, fojas 533, Asiento 03 y trasladada por acumulación a la Ficha N° 59850), en virtud de lo establecido en el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras, aprobado mediante Decreto Supremo N° 82 del 20 de enero de 1984



posesión y custodia de “el predio”, en el mismo existe una edificación de un nivel con muros de ladrillo y techo ligero, con uso vivienda, parte del predio es un patio utilizado como depósito.” Asimismo, se encuentra totalmente cercado: con paneles de madera y caña hacia los PS. S/N y PS. San pedro, y con muro de ladrillo hacia la calle 9A.

35. Que, en ese contexto, se emite el Informe de Brigada N° 777-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018, por el cual, se tiene que el área materia de venta es de 129,40 m<sup>2</sup>, no habiéndose cambiado los aspectos técnicos y legales de la conformidad otorgada al procedimiento referido en el párrafo precedente, motivo por el cual mediante Oficio N° 1658-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018, se comunicó a “los administrados” el área materia de disposición corresponde a 129,40 m<sup>2</sup>, solicitándose otorgar su conformidad para continuar con el procedimiento de venta del área antes descrita.

36. Que, sin embargo, luego de realizada la tasación sobre “el predio”, y siendo esta comunicada a “los Administrados”, estos mostraron su negativa ante el precio, presentado su reconsideración sobre el precio, sin embargo al no haber norma habilitante para la viabilidad del pedido de “los administrados”, la SDDI declaro por concluido el procedimiento.

#### De los argumentos de “los Administrados”

37. Que, “los administrados” presentaron su reconsideración contra la Resolución N° 331-2019/SBN-DGPE-SDDI en fecha 24 de julio del 2019, y estando a la notificación realizada en fecha 24 de abril del 2019, se tiene que esta fue presentada en forma extemporánea, por lo que, es ya inoficioso pronunciarse con respecto a este aspecto, aunado a que “los administrados” no han presentado prueba o argumento sobre la presentación extemporánea del recurso.

38. Que, por otro lado, si bien “los administrados” señalan que el precio de la tasación es excesivamente oneroso y por tanto debe reconsiderarse dicho precio al respecto, se tiene que el numeral 3.8.3 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prescribe **que el administrado solo puede solicitar aclaraciones o correcciones de errores materiales a la tasación del predio materia de venta, no pudiendo impugnarse el valor comercial determinado.**

39. Que, aunado a ello, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad<sup>8</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>9</sup>, por lo que su pedido deviene en improcedente.

40. Que, es menester informar a “los administrados”, que esta Superintendencia no puede dejar de inaplicar normas o hacer control difuso sobre las mismas ya que éstas son ejercidas por el Poder Judicial y Tribunal Constitucional, más aun, que este último dejó sin efecto el precedente vinculante establecido en el año 2006 en el caso Salazar Yarlenque (Exp. N° 03741-2004-AA/TC, sentencia y aclaración) que confería a los tribunales y órganos colegiados de la Administración Pública con carácter nacional, la facultad de inaplicar normas contrarias a la

<sup>8</sup> Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone el Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>9</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse ( )







## **RESOLUCIÓN N°**

**105-2019/SBN-DGPE**

Constitución, esto en el extremo de atender el motivo de impedimento para el pago alegado por "los administrados".

**41.** Que, finalmente, debemos tener presente que el recurso de Apelación: *"(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"<sup>10</sup>, en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la norma, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado acto la torne ineficaz"; ya que de la revisión de "la resolución" y los demás actuados, éstos se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable.*

**42.** Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

### **SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **PAOLO ROSAS CANO** y **MAGDALENA PONCE ECHEVARRIA** contra lo dispuesto en la Resolución N° 695-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mengoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES